감 정 평 가 서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42505-2-0801
건 명	인천광역시 미추홀구 학익동 401-21 인하대역시네마타워 제1층 제116호 외 소재 부동산 감정평가
의 뢰 인	대구축산농협 외

DRAFT

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)태평양감정평가법인
Pacific Appraisal Co., Ltd

서울특별시 중구 다산로 32(신당동, 남산타운5번상가 4층)

대표전화 : 02-514-8811 FAX : 02-514-8812

(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사
(최 준 규) (인)
(주)태평양감정평가법인
대 표 이 사 김 갑 식 (서명 또는 인)

감정평가액	일백육십사억구천육백만원정 (₩16,496,000,000.-)			
의 뢰 인	대구축산농협 외	감정평가목적	공매 (승인번호 : P250514-D102)	
제 출 처	대구축산농협 외	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	(주)아이에이치프로퍼티 (수탁자:(주)코리아신탁)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합 건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2025. 05. 09	2025. 05. 09	2025. 05. 09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	26개	구분건물	26개	-	16,496,000,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩16,496,000,000

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

DRAFT

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 학익동 “인하대역(수인분당선)” 남동측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

DRAFT

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

▌「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▌「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

▌「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

DRAFT

▌「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

▌「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 본건은 인하대역 중심상권과는 상권 특성이 다르며, 인근 지역이 도시개발사업구역으로 성숙되는 과정에 있어 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

DRAFT

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 5월 9일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 5월 9일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도 및 임대내역’ 및 ‘구분건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

DRAFT

7. 그 밖의 사항

- 본건은 '집합건축물대장' 및 '집합건물 등기사항전부증명서'상 구분등기 되어 있고, 실제 구조가 독립되어 있는 등, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 상 구분소유권이 성립하는 구분소유 물건입니다.

- 본건의 위치는 '건축물 평면도' 및 실제 점유부분으로 확인하였으며, 공부와의 물적 동일성이 인정되는 것으로 판단됩니다.

- 본건의 일부 호수들은 평가 대상 호수 외 다른 호수들과 경계벽을 제거 후 이용중인 바 업무에 있어 참고 바랍니다. (후첨 '호별배치도', '사진용지' 참고)

평가 대상 일련번호	평가 대상 호수	경계벽 제거 후 이용 전체 호수
(가)	116호	114호, 115호, 115-1호, **116호**, 117호
(나)~(마)	118-1호, 119호, 120호, 121호	**118-1호, 119호, 120호, 121호**, 122호
(바)	201호	-
(사)~(너)	203-1호, 203-2호, 204호, 205호, 205-1호, 206호, 207호, 208호, 209호, 210호	**203-1호, 203-2호, 204호, 205호, 205-1호, 206호, 207호**, 207-1호, **208호, 209호, 210호**
(더)~(머)	211호, 212호, 213호	**211호, 212호, 213호**, 214호
(버)	217호	215호, 216호, **217호,** 218호
(서)	301호	-
(어)	308호	303-1호, 303-2호, 304호. 305호, 305-1호, 306호. 307호, **308호.** 309호, 310호, 311호, 312호, 313호, 314호
(저)	409호	-
(처),(커)	410호, 411호	**410호, 411호**
(터)	413호	-

- 본건 일련번호(서),(어)는 평가대상 호수 외 다른 호수들과 경계벽을 제거 후 이용중이며, 일부 공용면적(복도 등)도 점유하여 일체로 이용중이니 업무에 있어 참고 바랍니다. (후첨 '호별배치도', '사진용지' 참고)

DRAFT

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일체로 거래 됩니다. 따라서, 토지·건물의 개별평가는 곤란하나, 한국부동산연구원 「집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구」상 토지.건물 배분비율 및 인근 유사물건 경매평가 시 적용된 토지.건물 배분비율 등을 참고하여 '감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였습니다. [토지:건물 = 3:7]

- 본건 일련번호(저)와 관련하여, 2025년 4월 23일 선고된 명도소송 판결(2024가단254348)에 따라 엘레노어코퍼레이션 유한회사로부터 소유자인 ㈜아이에이치프로퍼티에게 목적 부동산인 본건 일련번호(저)를 인도하라는 판결이 내려졌으니 업무에 있어 참고하시기 바랍니다.

DRAFT

Ⅱ. 대상물건 개요

1. 부동산

소 재 지	인천광역시 미추홀구 학익동 401-21	건 물 명	인하대역시네마타워
주 용 도	제2종근린생활시설외 2	사용승인일	2020.04.20
구 조	철근콘크리트구조 평슬라브지붕	층 수	지하 4층/지상 9층
동 수	1동	세 대 수 (호 수)	103호

일련번호	동·층·호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적1) (㎡)	전유+공용 (㎡)	전 용 률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	제1층 제116호	근린생활시설	32.64	36.9045	69.5445	46.93	9.8871
나	제1층 제118-1호	근린생활시설	33.87	38.2951	72.1651	46.93	10.2597
다	제1층 제119호	근린생활시설	33.6	37.9899	71.5899	46.93	10.1779
라	제1층 제120호	근린생활시설	33.6	37.9899	71.5899	46.93	10.1779
마	제1층 제121호	근린생활시설	35.7	40.3643	76.0643	46.93	10.814
바	제2층 제201호	운동시설(골프연습장)	116.88	153.042	269.922	43.30	35.4046
사	제2층 제203-1호	운동시설(골프연습장)	48.41	63.3877	111.7977	43.30	14.664
아	제2층 제203-2호	운동시설(골프연습장)	48.84	63.9508	112.7908	43.30	14.7943
자	제2층 제204호	운동시설(골프연습장)	48.84	63.9508	112.7908	43.30	14.7943
차	제2층 제205호	운동시설(골프연습장)	47.36	62.0128	109.3728	43.30	14.346
카	제2층 제205-1호	운동시설(골프연습장)	47.36	62.0128	109.3728	43.30	14.346
타	제2층 제206호	운동시설(골프연습장)	47.01	61.5545	108.5645	43.30	14.2399
파	제2층 제207호	운동시설(골프연습장)	43.27	56.6574	99.9274	43.30	13.107

DRAFT

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	동·층·호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적[1] (㎡)	전유+공용 (㎡)	전 용 률 (%)	대지권면적 (㎡)
하	제2층 제208호	운동시설(골프연습장)	41.44	54.2612	95.7012	43.30	12.5527
거	제2층 제209호	운동시설(골프연습장)	62.16	81.3918	143.5518	43.30	18.8291
너	제2층 제210호	운동시설(골프연습장)	62.16	81.3918	143.5518	43.30	18.8291
더	제2층 제211호	운동시설(골프연습장)	105.15	137.6829	242.8329	43.30	31.8514
러	제2층 제212호	운동시설(골프연습장)	67.6	88.5151	156.1151	43.30	20.4769
머	제2층 제213호	운동시설(골프연습장)	70.52	92.3384	162.8584	43.30	21.3615
버	제2층 제217호	운동시설(골프연습장)	51.98	68.0623	120.0423	43.30	15.7454
서	제3층 제301호	근린생활시설	116.88	150.8402	267.7202	43.66	35.4046
어	제3층 제308호	근린생활시설	62.9	81.1758	144.0758	43.66	19.0532
저	제4층 제409호	근린생활시설	91.76	118.6484	210.4084	43.61	27.7954
처	제4층 제410호	근린생활시설	80.71	104.3603	185.0703	43.61	24.4482
커	제4층 제411호	근린생활시설	69.84	90.3051	160.1451	43.61	21.1555
터	제4층 제413호	근린생활시설	67.51	87.2923	154.8023	43.61	20.4497

DRAFT

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용 도	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	학익동 401-58	시티필드 제1층 제1026호	제2종근린생활시설 (휴게음식점)	27.3	2023.10.20 2022.01.27	520,020,000	19,048,351
ㄴ	용현동 665-15	노블레스타워 제1층 제108호	소매점	42.84	2024.06.27 2020.12.02	1,584,000,000	36,974,789
ㄷ	학익동 401-58	시티필드 제4층 제4015호	제2종근린생활시설 (일반음식점)	30.36	2023.08.28 2022.01.27	229,000,000	7,542,819
ㄹ	학익동 401-21	인하대역시네마타워 제3층 제311호	제1종근린생활시설 (의원)	69.84	2021.08.09 2020.04.20	613,825,000	8,789,017
ㅁ	학익동 401-21	인하대역시네마타워 제2층 제207-1호	운동시설 (골프연습장)	41.44	2020.08.03 2020.04.20	489,340,000	11,808,397
ㅂ	학익동 401-21	인하대역시네마타워 제1층 제110호	제2종근린생활시설 (휴게음식점)	41.89	2020.07.27 2020.04.20	1,050,000,000	25,065,648

[출처: 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가 정보체계)]

DRAFT

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용 도	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	학익동 401-58	시티필드 제1층 제1012호	제2종근린생활시설 (일반음식점)	41.25	2023.06.23 2022.01.27	담보	857,000,000	20,775,757
b	용현동 665-15	노블레스타워 제1층 제109호	소매점	38.16	2024.06.28 2020.12.02	담보	1,360,000,000	35,639,412
c	학익동 721	학익동 풍림아이원 아파트 중심상가동 제1층 제102호	제2종근린생활시설 (일반음식점)	21	2022.02.15 2007.12.13	담보	451,000,000	21,476,190

[출처: 한국감정평가사협회]

DRAFT

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	가격수준(원/전유㎡)	비 고
일반 상가지대	근린생활시설	1	21,000,000 내외	본건 유사
일반 상가지대	근린생활시설	2층이상	8,000,000 ~ 10,000,000	본건 유사

4. 경매통계

용도별	인천 미추홀구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
근린상가	14,290,036,090	9,021,742,999	63.1	85	19	22.4
점포	540,230,890	379,760,000	70.3	2	1	50.0
주상복합(상가)	2,685,000,000	1,341,764,000	50.0	45	11	24.4

[출처:인포케어]

DRAFT

Ⅳ. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액 = 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례

② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례

③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용 도	전유면적 (㎡)	거래일자 / 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
가 ~ 마	ㄱ	학익동 401-58	시티필드 제1층 제1026호	제2종근린생활시설 (휴게음식점)	27.3	2023.10.20 / 2022.01.27	520,020,000	19,048,351
바 ~ 터	ㄷ	학익동 401-58	시티필드 제4층 제4015호	제2종근린생활시설 (일반음식점)	30.36	2023.08.28 / 2022.01.27	229,000,000	7,542,819

DRAFT

1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

DRAFT

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련번호	지 역	유 형	적용 통계지수
가 ~ 마	인천	상업용	집합상가지역 : 인천 (23.10.20~25.05.09) 2023년 04분기 : -0.07 2024년 01분기 : 0.13 2024년 02분기 : 0.38 2024년 03분기 : -0.16 2024년 04분기 : -0.44 2025년 01분기 : -0.63 2025년 02분기 : -0.63 (2025년 01분기 자료)
바 ~ 터	인천	상업용	집합상가지역 : 인천 (23.08.28~25.05.09) 2023년 03분기 : 0.05 2023년 04분기 : -0.07 2024년 01분기 : 0.13 2024년 02분기 : 0.38 2024년 03분기 : -0.16 2024년 04분기 : -0.44 2025년 01분기 : -0.63 2025년 02분기 : -0.63 (2025년 01분기 자료)

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련번호	기호	기 간	계 산 식	시점수정치
가 ~ 마	ㄱ	2023.10.20 ~ 2025.05.09	(1-0.0007 X 73 ÷ 92) X (1+0.0013) X (1+0.0038) X (1-0.0016) X (1-0.0044) X (1-0.0063) X (1-0.0063 X 39 ÷ 90) ≒ 0.98953	0.98953
바 ~ 터	ㄷ	2023.08.28 ~ 2025.05.09	(1+0.0005 X 34 ÷ 92) X (1-0.0007) X (1+0.0013) X (1+0.0038) X (1-0.0016) X (1-0.0044) X (1-0.0063) X (1-0.0063 X 39 ÷ 90) ≒ 0.98957	0.98957

DRAFT

1.4. 가치형성요인 비교

"가치형성요인"이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. "가치형성요인 비교"란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [상업용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세부 항목	고객의 유동성과의 적합성	단지 내 주차의 편리성	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	건물 전체의 공실률	향별 효용	
	대중교통의 편의성	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	배후지의 크기	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	주출입구와의 거리	
	상가의 성숙도	건물의 구조 및 마감상태	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	차량이용의 편리성	건물의 규모 및 최고층수	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	

DRAFT

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가~마	ㄱ	1.15	1.00	1.00	1.00	1.150
		본건은 사례 대비 단지외부요인(영화관 소재로 인한 고객 유동성과의 적합성 및 배후지의 크기 등)에서 우세합니다.				
바~버	ㄷ	1.15	1.00	1.10	1.00	1.265
		본건은 사례 대비 단지외부요인(영화관 소재로 인한 고객 유동성과의 적합성 및 배후지의 크기 등) 및 호별요인(층별 효용 등)에서 우세합니다.				
서,어	ㄷ	1.15	1.00	1.03	1.00	1.185
		본건은 사례 대비 단지외부요인(영화관 소재로 인한 고객 유동성과의 적합성 및 배후지의 크기 등) 및 호별요인(층별 효용 등)에서 우세합니다.				
저~터	ㄷ	1.15	1.00	1.00	1.00	1.150
		본건은 사례 대비 단지외부요인(영화관 소재로 인한 고객 유동성과의 적합성 및 배후지의 크기 등)에서 우세합니다.				

DRAFT

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	제1층 제116호	19,048,351	1.000	0.98953	1.150	21,676,251
나	제1층 제118-1호	19,048,351	1.000	0.98953	1.150	21,676,251
다	제1층 제119호	19,048,351	1.000	0.98953	1.150	21,676,251
라	제1층 제120호	19,048,351	1.000	0.98953	1.150	21,676,251
마	제1층 제121호	19,048,351	1.000	0.98953	1.150	21,676,251
바	제2층 제201호	7,542,819	1.000	0.98957	1.265	9,442,146
사	제2층 제203-1호	7,542,819	1.000	0.98957	1.265	9,442,146
아	제2층 제203-2호	7,542,819	1.000	0.98957	1.265	9,442,146
자	제2층 제204호	7,542,819	1.000	0.98957	1.265	9,442,146
차	제2층 제205호	7,542,819	1.000	0.98957	1.265	9,442,146
카	제2층 제205-1호	7,542,819	1.000	0.98957	1.265	9,442,146
타	제2층 제206호	7,542,819	1.000	0.98957	1.265	9,442,146
파	제2층 제207호	7,542,819	1.000	0.98957	1.265	9,442,146
하	제2층 제208호	7,542,819	1.000	0.98957	1.265	9,442,146
거	제2층 제209호	7,542,819	1.000	0.98957	1.265	9,442,146
너	제2층 제210호	7,542,819	1.000	0.98957	1.265	9,442,146
더	제2층 제211호	7,542,819	1.000	0.98957	1.265	9,442,146
러	제2층 제212호	7,542,819	1.000	0.98957	1.265	9,442,146

DRAFT

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[적용단가: 원 미만 절사]

일련번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
머	제2층 제213호	7,542,819	1.000	0.98957	1.265	9,442,146
버	제2층 제217호	7,542,819	1.000	0.98957	1.265	9,442,146
서	제3층 제301호	7,542,819	1.000	0.98957	1.185	8,845,014
어	제3층 제308호	7,542,819	1.000	0.98957	1.185	8,845,014
저	제4층 제409호	7,542,819	1.000	0.98957	1.150	8,583,769
처	제4층 제410호	7,542,819	1.000	0.98957	1.150	8,583,769
커	제4층 제411호	7,542,819	1.000	0.98957	1.150	8,583,769
터	제4층 제413호	7,542,819	1.000	0.98957	1.150	8,583,769

DRAFT

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	제1층 제116호	21,676,251	32.64	708,000,000
나	제1층 제118-1호	21,676,251	33.87	734,000,000
다	제1층 제119호	21,676,251	33.6	728,000,000
라	제1층 제120호	21,676,251	33.6	728,000,000
마	제1층 제121호	21,676,251	35.7	774,000,000
바	제2층 제201호	9,442,146	116.88	1,100,000,000
사	제2층 제203-1호	9,442,146	48.41	457,000,000
아	제2층 제203-2호	9,442,146	48.84	461,000,000
자	제2층 제204호	9,442,146	48.84	461,000,000
차	제2층 제205호	9,442,146	47.36	447,000,000
카	제2층 제205-1호	9,442,146	47.36	447,000,000
타	제2층 제206호	9,442,146	47.01	444,000,000
파	제2층 제207호	9,442,146	43.27	409,000,000
하	제2층 제208호	9,442,146	41.44	391,000,000
거	제2층 제209호	9,442,146	62.16	587,000,000
너	제2층 제210호	9,442,146	62.16	587,000,000
더	제2층 제211호	9,442,146	105.15	993,000,000
러	제2층 제212호	9,442,146	67.6	638,000,000

DRAFT

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
머	제2층 제213호	9,442,146	70.52	666,000,000
버	제2층 제217호	9,442,146	51.98	491,000,000
서	제3층 제301호	8,845,014	116.88	1,030,000,000
어	제3층 제308호	8,845,014	62.9	556,000,000
저	제4층 제409호	8,583,769	91.76	788,000,000
처	제4층 제410호	8,583,769	80.71	693,000,000
커	제4층 제411호	8,583,769	69.84	599,000,000
터	제4층 제413호	8,583,769	67.51	579,000,000

DRAFT

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	16,496,000,000
합 계	16,496,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	16,496,000,000
합 계	16,496,000,000

DRAFT

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	인천광역시 미추홀구 학익동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 매소홀로 255 (학익동)	401-21	제2종근린 생활시설, 제1종근린 생활시설 ,문화 및 집회시설 인하대역 시네마타워	철근콘크리트구조 평슬라브 지붕 9층				
				지4층	1,954.91			
				지3층	2,063.91			
				지2층	2,076.4			
				지1층	2,059.13			
				1층	1,577.09			
				2층	1,712.1			
				3층	1,733.89			
				4층	1,718.35			
				5층	1,721.37			
				6층	1,674.25			
				7층	247.19			
				8층	1,669.67			
				9층	139.29			
1	〃	〃	주		2,561			

DRAFT

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
가				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제116호	32.64	32.64	708,000,000	비준가액 (공용면적 포함 69.5445㎡)
				소유권 ------ 대지권	9.8871 2,561 x---- 2,561	9.8871		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 212,400,000 495,600,000	
나				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제118-1호	33.87	33.87	734,000,000	비준가액 (공용면적 포함 72.1651㎡)
				소유권 ------- 대지권	10.2597 2,561 x---- 2,561	10.2597		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 220,200,000 513,800,000	
다				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제119호	33.6	33.6	728,000,000	비준가액 (공용면적 포함 71.5899㎡)
				소유권 ------- 대지권	10.1779 2,561 x---- 2,561	10.1779		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 218,400,000 509,600,000	
라				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제120호	33.6	33.6	728,000,000	비준가액 (공용면적

DRAFT

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				소유권	10.1779			포함
				-------	2,561 x----	10.1779		71.5899㎡)
				대지권	2,561			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	218,400,000	
						건 물 :	509,600,000	
마				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제121호	35.7	35.7	774,000,000	비준가액 (공용면적 포함 76.0643㎡)
				소유권	10.814			
				------	2,561 x----	10.814		
				대지권	2,561			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	232,200,000	
						건 물 :	541,800,000	
바				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	116.88	116.88	1,100,000,000	비준가액 (공용면적 포함 269.922㎡)
				소유권	35.4046			
				-------	2,561 x----	35.4046		
				대지권	2,561			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	330,000,000	
						건 물 :	770,000,000	
사				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203-1호	48.41	48.41	457,000,000	비준가액 (공용면적 포함 111.7977㎡)
				소유권	14.664			
				------	2,561 x----	14.664		
				대지권	2,561			
						토지·건물	배분내역	

DRAFT

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
						토 지 :	137,100,000	
						건 물 :	319,900,000	
				(내)				
아				철근콘크리트구조				
				제2층 제203-2호	48.84	48.84	461,000,000	비준가액
								(공용면적
				소유권	14.7943			포함
				-------	2,561 x----	14.7943		112.7908㎡)
				대지권	2,561			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	138,300,000	
						건 물 :	322,700,000	
				(내)				
자				철근콘크리트구조				
				제2층 제204호	48.84	48.84	461,000,000	비준가액
								(공용면적
				소유권	14.7943			포함
				-------	2,561 x----	14.7943		112.7908㎡)
				대지권	2,561			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	138,300,000	
						건 물 :	322,700,000	
				(내)				
차				철근콘크리트구조				
				제2층 제205호	47.36	47.36	447,000,000	비준가액
								(공용면적
				소유권	14.346			포함
				------	2,561 x----	14.346		109.3728㎡)
				대지권	2,561			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	134,100,000	
						건 물 :	312,900,000	
				(내)				
카				철근콘크리트구조				

DRAFT

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				제2층 제205-1호	47.36	47.36	447,000,000	비준가액
								(공용면적
				소유권	14.346			포함
				------	2,561 x----	14.346		109.3728㎡)
				대지권	2,561			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	134,100,000	
						건 물 :	312,900,000	
				(내)				
타				철근콘크리트구조				
				제2층 제206호	47.01	47.01	444,000,000	비준가액
								(공용면적
				소유권	14.2399			포함
				-------	2,561 x----	14.2399		108.5645㎡)
				대지권	2,561			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	133,200,000	
						건 물 :	310,800,000	
				(내)				
파				철근콘크리트구조				
				제2층 제207호	43.27	43.27	409,000,000	비준가액
								(공용면적
				소유권	13.107			포함
				------	2,561 x----	13.107		99.9274㎡)
				대지권	2,561			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	122,700,000	
						건 물 :	286,300,000	
				(내)				
하				철근콘크리트구조				
				제2층 제208호	41.44	41.44	391,000,000	비준가액
								(공용면적
				소유권	12.5527			포함
				-------	2,561 x----	12.5527		95.7012㎡)

DRAFT

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				대지권	2,561			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	117,300,000	
						건 물 :	273,700,000	
				(내)				
거				철근콘크리트구조				
				제2층 제209호	62.16	62.16	587,000,000	비준가액
								(공용면적
				소유권	18.8291			포함
				-------	2,561 x----	18.8291		143.5518㎡)
				대지권	2,561			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	176,100,000	
						건 물 :	410,900,000	
				(내)				
너				철근콘크리트구조				
				제2층 제210호	62.16	62.16	587,000,000	비준가액
								(공용면적
				소유권	18.8291			포함
				-------	2,561 x----	18.8291		143.5518㎡)
				대지권	2,561			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	176,100,000	
						건 물 :	410,900,000	
				(내)				
더				철근콘크리트구조				
				제2층 제211호	105.15	105.15	993,000,000	비준가액
								(공용면적
				소유권	31.8514			포함
				-------	2,561 x----	31.8514		242.8329㎡)
				대지권	2,561			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	297,900,000	
						건 물 :	695,100,000	

DRAFT

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
러				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제212호	67.6	67.6	638,000,000	비준가액 (공용면적 포함 156.1151㎡)
				소유권 ------- 대지권	20.4769 2,561 x---- 2,561	20.4769		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 191,400,000 446,600,000	
머				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제213호	70.52	70.52	666,000,000	비준가액 (공용면적 포함 162.8584㎡)
				소유권 ------- 대지권	21.3615 2,561 x---- 2,561	21.3615		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 199,800,000 466,200,000	
버				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제217호	51.98	51.98	491,000,000	비준가액 (공용면적 포함 120.0423㎡)
				소유권 ------- 대지권	15.7454 2,561 x---- 2,561	15.7454		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 147,300,000 343,700,000	
서				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	116.88	116.88	1,030,000,000	비준가액 (공용면적

DRAFT

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				소유권	35.4046			포함
				-------	2,561 x----	35.4046		267.7202㎡)
				대지권	2,561			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	309,000,000	
						건 물 :	721,000,000	
어				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제308호	62.9	62.9	556,000,000	비준가액 (공용면적 포함 144.0758㎡)
				소유권	19.0532			
				-------	2,561 x----	19.0532		
				대지권	2,561			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	166,800,000	
						건 물 :	389,200,000	
저				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제409호	91.76	91.76	788,000,000	비준가액 (공용면적 포함 210.4084㎡)
				소유권	27.7954			
				-------	2,561 x----	27.7954		
				대지권	2,561			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	236,400,000	
						건 물 :	551,600,000	
처				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제410호	80.71	80.71	693,000,000	비준가액 (공용면적 포함 185.0703㎡)
				소유권	24.4482			
				-------	2,561 x----	24.4482		
				대지권	2,561			
						토지·건물	배분내역	

DRAFT

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
						토 지 :	207,900,000	
						건 물 :	485,100,000	
커				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제411호	69.84	69.84	599,000,000	비준가액 (공용면적 포함 160.1451㎡)
				소유권 ------- 대지권	21.1555 2,561 x---- 2,561	21.1555		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	179,700,000	
						건 물 :	419,300,000	
터				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제413호	67.51	67.51	579,000,000	비준가액 (공용면적 포함 154.8023㎡)
				소유권 ------- 대지권	20.4497 2,561 x---- 2,561	20.4497		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	173,700,000	
						건 물 :	405,300,000	
	합 계						₩16,496,000,000.-	
				이 하	여 백			

DRAFT

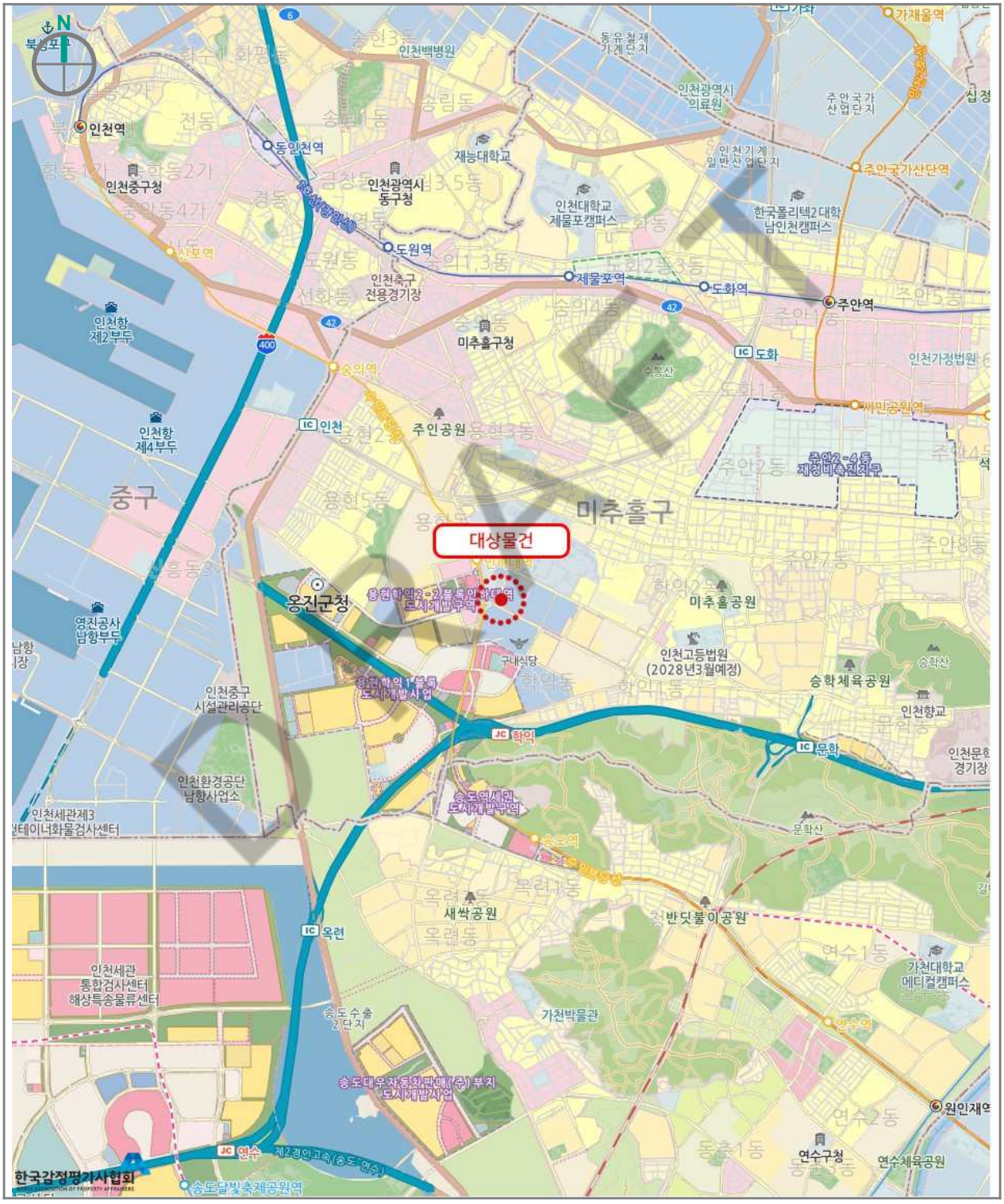
(구 분 건 물) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 인천광역시 미추홀구 학익동 소재 "인하대역(수인분당선)" 남동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 일반 상가지대로서 제반 입지여건은 무난합니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장 및 지하철역(수인분당선 인하대역)이 인근에 소재하여 교통환경은 양호합니다.
접 면 도 로	학익동 401-21 : 본건 남동측으로 광대세각의 도로와 접합니다.
지세 및 형상	학익동 401-21 : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 세로장방형 평지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	준공업지역(2024-12-30)(인천광역시 고시 제2024-442호), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례 [2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2010.09.10)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
건물 구조 및 마감재	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하 4 층 지상 9층 건물 내 제1층 제116호 외로서, 외벽 : 복합판넬 및 페어글라스 마감 등, 내벽 : 몰탈 위 페인트 마감 등, 창호 : 샤시 창호 등으로 마감하였습니다.
이 용 상 태	일련번호(가)~(마), (서)~(터) : 근린생활시설로 이용 중입니다. 일련번호(바)~(버) : 운동시설(골프연습장)로 이용 중입니다.
부대설비 및 관리상태	일련번호(가)~(터) : 전기, 위생 · 급배수 · 급탕설비, 냉난방, 소화, 승강기 및 주차설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임 대 관 계	후면 "호별배치도 및 임대내역" 참조.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

DRAFT

광 역 위 치 도

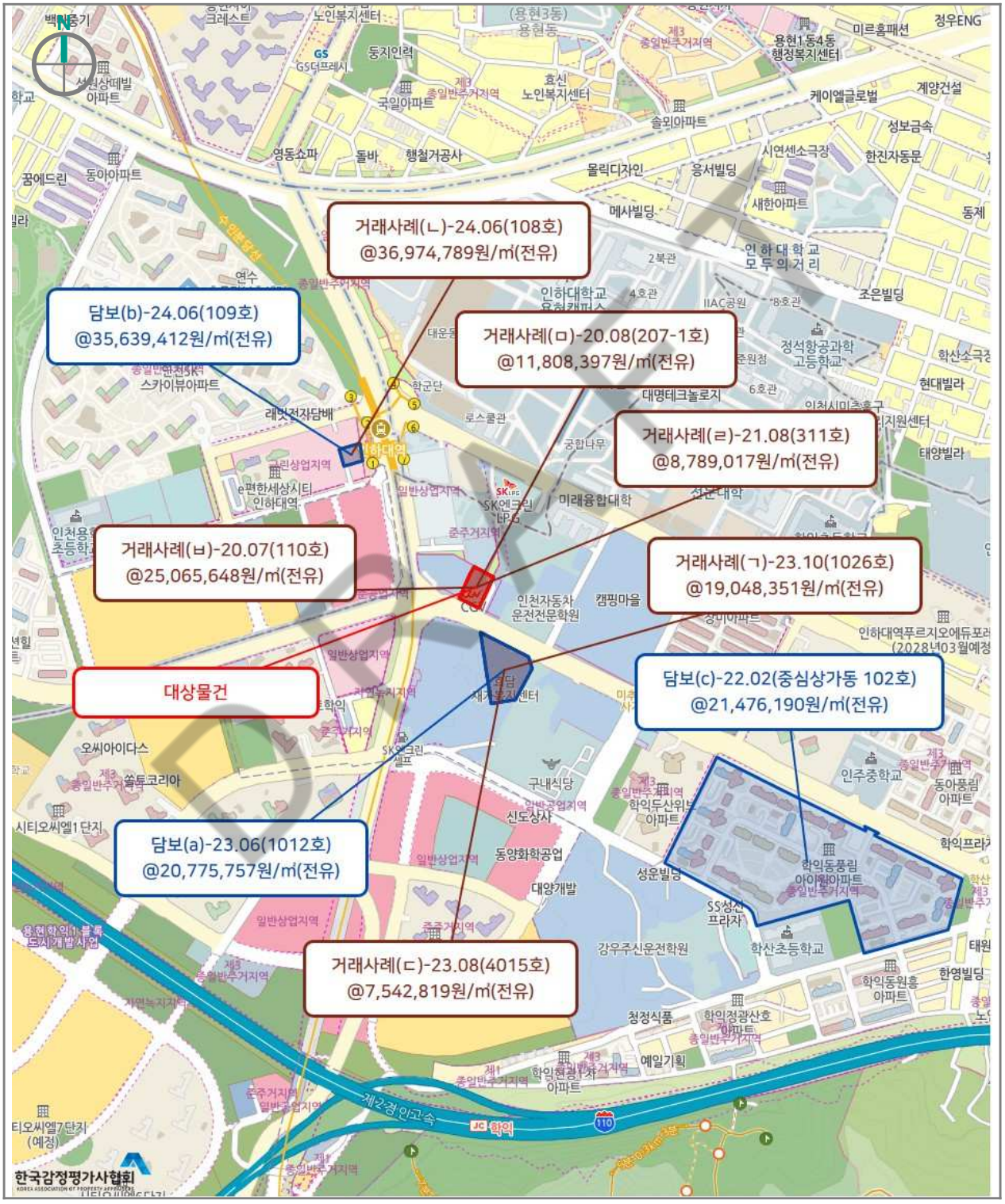
소 재 지	인천광역시 미추홀구 학익동 401-21 인하대역시네마타워 제1층 제116호 외



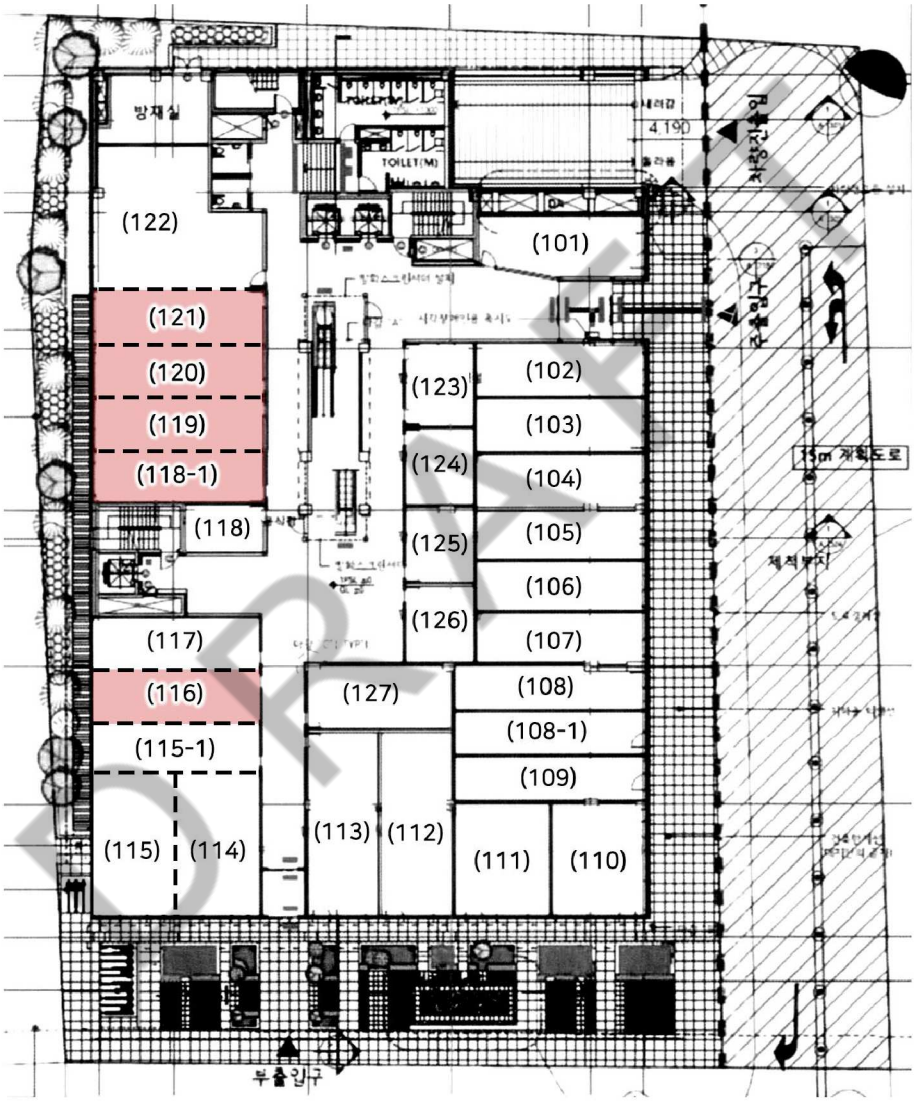
(주)태평양감정평가법인
부동산투자자문회사 / PRES부동산중개(주)

상 세 위 치 도

소 재 지	인천광역시 미추홀구 학익동 401-21 인하대역시네마타워 제1층 제116호 외



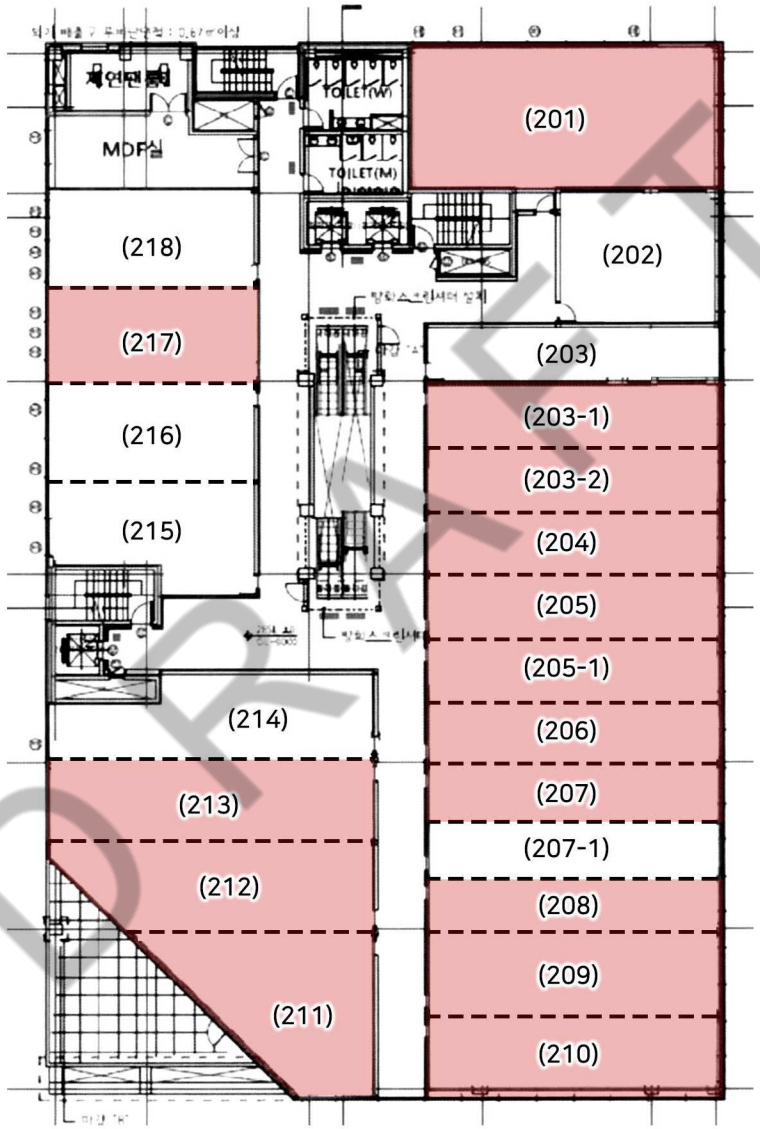
호 별 배 치 도



인하대역시네마타워 제 1 층 제 116 호, 제 118-1 호~제 121 호

DRAFT

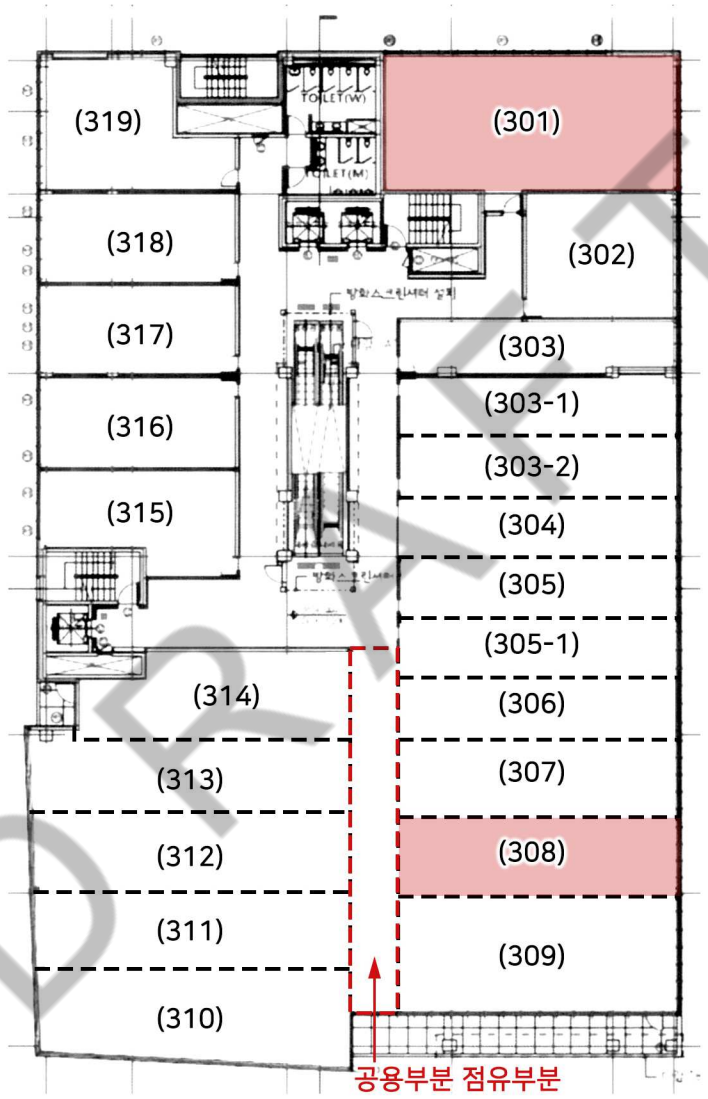
호 별 배 치 도



DRAFT

인하대역시네마타워 제 2 층 제 201 호, 제 203-1 호~제 207 호, 제 208 호, 제 213 호, 제 217 호

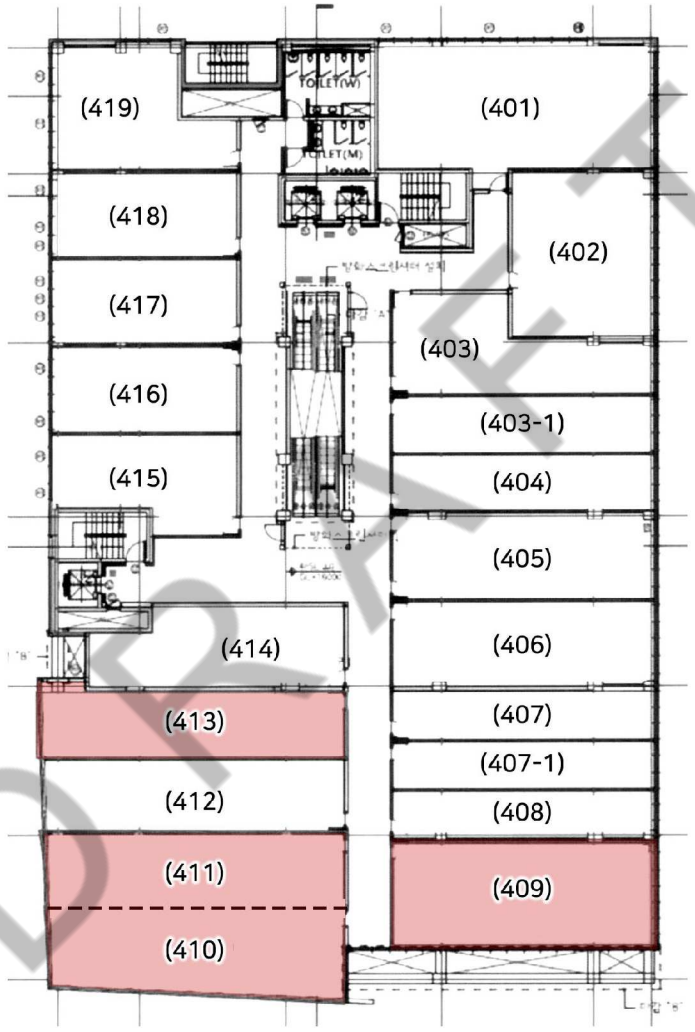
호 별 배 치 도



DRAFT

인하대역시네마타워 제 3 층 제 301 호, 제 308 호

호 별 배 치 도



DRAFT

인하대역시네마타워 제 4 층 제 409 호, 제 410 호, 제 411 호, 제 413 호

호 별 배 치 도 및 임 대 내 역

임대부분	상호명	임차인	임대내역		총 방수	사용 방수	비고
			임대보증금(원)	월임대료(원)			
(가) 116호 전체			임 대 미 상		-	-	
(나) 118-1호 전체			임 대 미 상		-	-	
(다) 119호 전체			임 대 미 상		-	-	
(라) 120호 전체			임 대 미 상		-	-	
(마) 121호 전체			임 대 미 상		-	-	
(바) 201호 전체			임 대 미 상		-	-	
(사) 203-1호 전체			임 대 미 상		-	-	
(아) 203-2호 전체			임 대 미 상		-	-	
(자) 204호 전체			임 대 미 상		-	-	
(차) 205호 전체			임 대 미 상		-	-	
(카) 205-1호 전체			임 대 미 상		-	-	
(타) 206호 전체			임 대 미 상		-	-	
(파) 207호 전체			임 대 미 상		-	-	
(하) 208호 전체			임 대 미 상		-	-	
(거) 209호 전체			임 대 미 상		-	-	
(너) 210호 전체			임 대 미 상		-	-	
(더) 211호 전체			임 대 미 상		-	-	
(러) 212호 전체			임 대 미 상		-	-	
(머) 213호 전체			임 대 미 상		-	-	
(버) 217호 전체			임 대 미 상		-	-	

DRAFT

호 별 배 치 도 및 임 대 내 역

임대부분	상호명	임차인	임대내역		총 방수	사용 방수	비고
			임대보증금(원)	월임대료(원)			
(서) 301호 전체			임 대 미 상		-	-	
(어) 308호 전체			임 대 미 상		-	-	
(저) 409호 전체			임 대 미 상		-	-	
(처) 410호 전체			임 대 미 상		-	-	
(커) 411호 전체			임 대 미 상		-	-	
(터) 413호 전체			임 대 미 상		-	-	
-이 하 여 백-							
합 계			-	-	-	-	

DRAFT

사 진 용 지

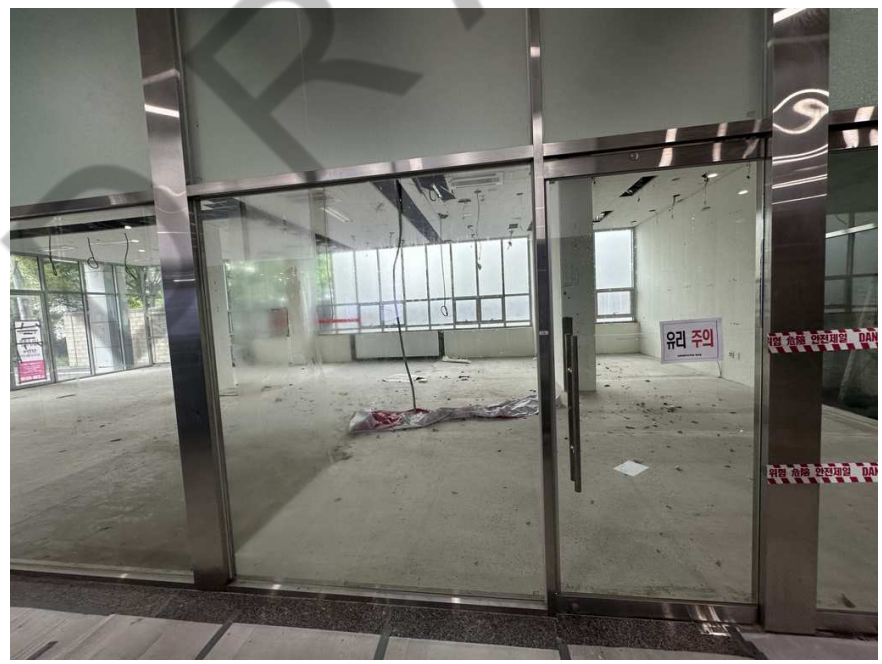
본건 전경

주위 전경

DRAFT

사 진 용 지

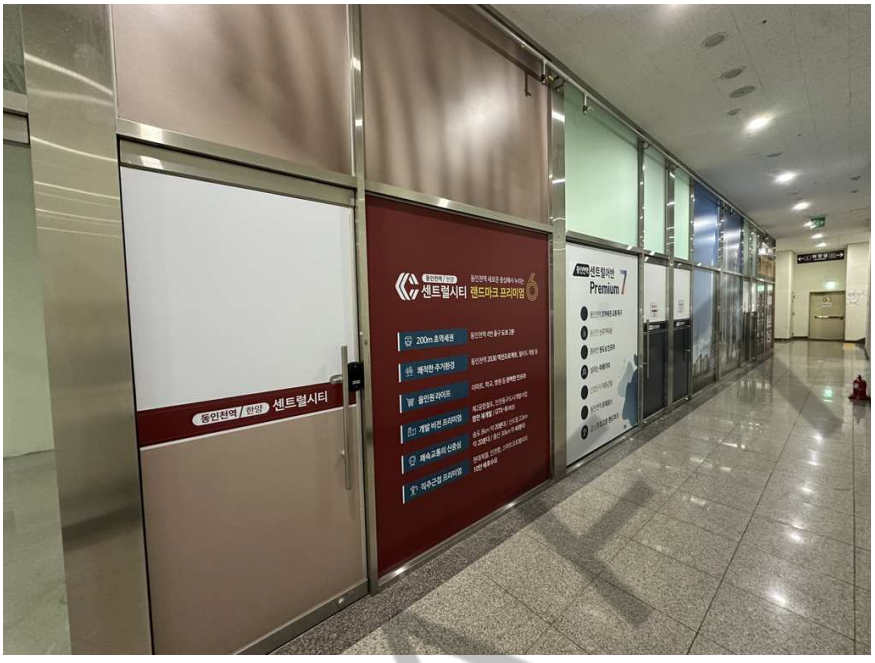
114호~117호



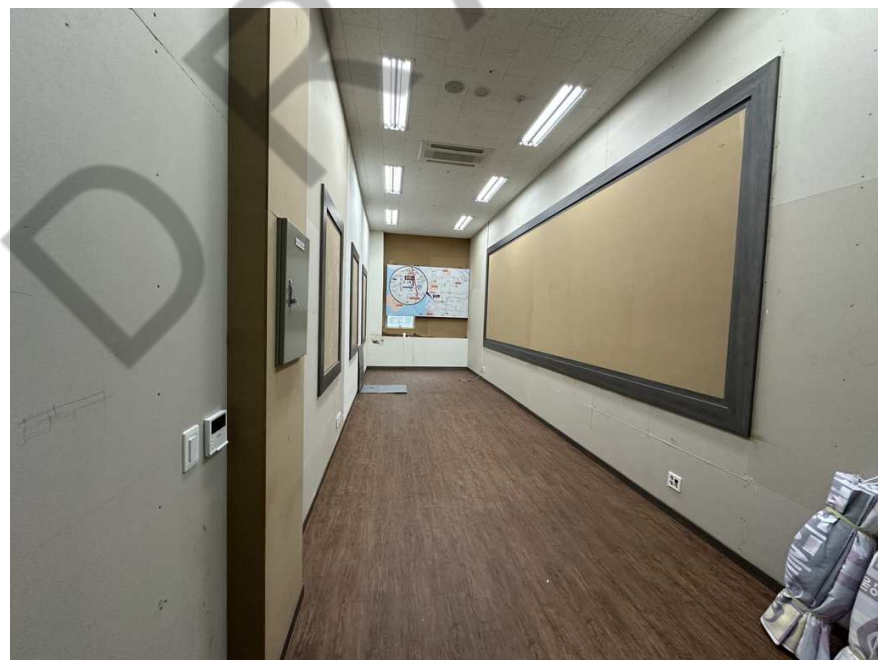
117호

DRAFT

사 진 용 지



118-1호~122호

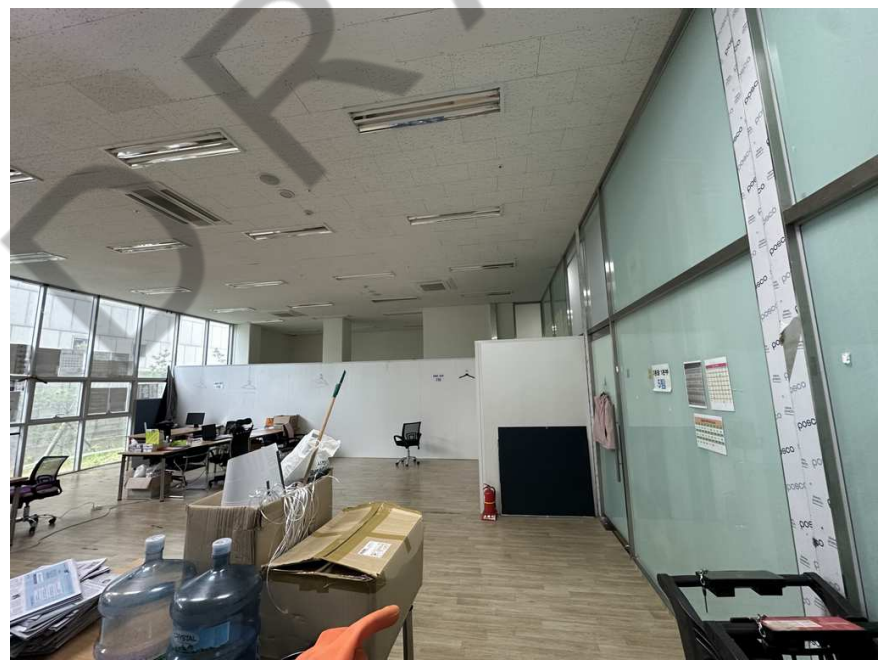


118-1호 내부

DRAFT

사 진 용 지

118-1호~122호 내부 1



118-1호~122호 내부 2

DRAFT

사 진 용 지

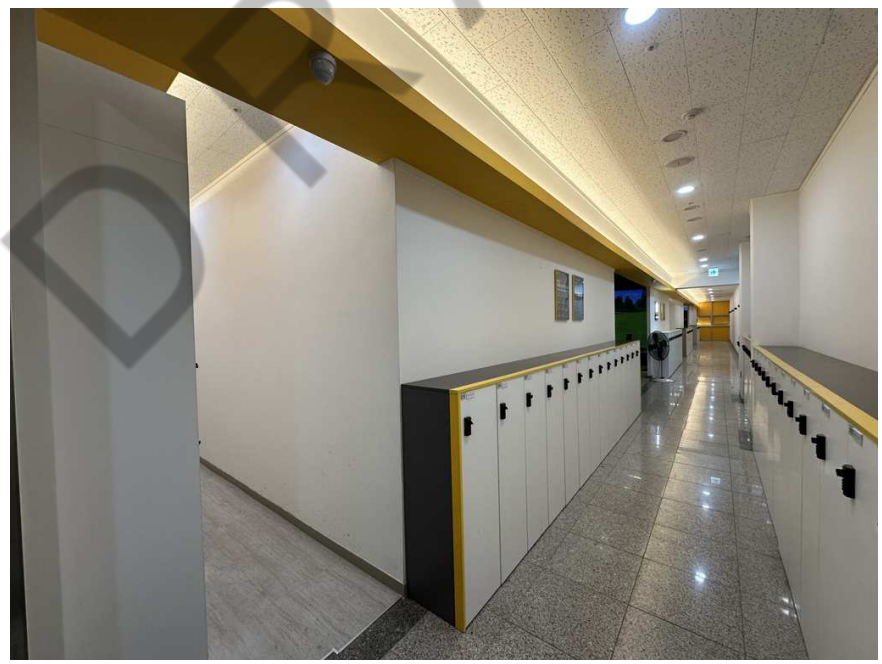
118-1호~122호 내부 3

201호

DRAFT

사 진 용 지

201호 내부

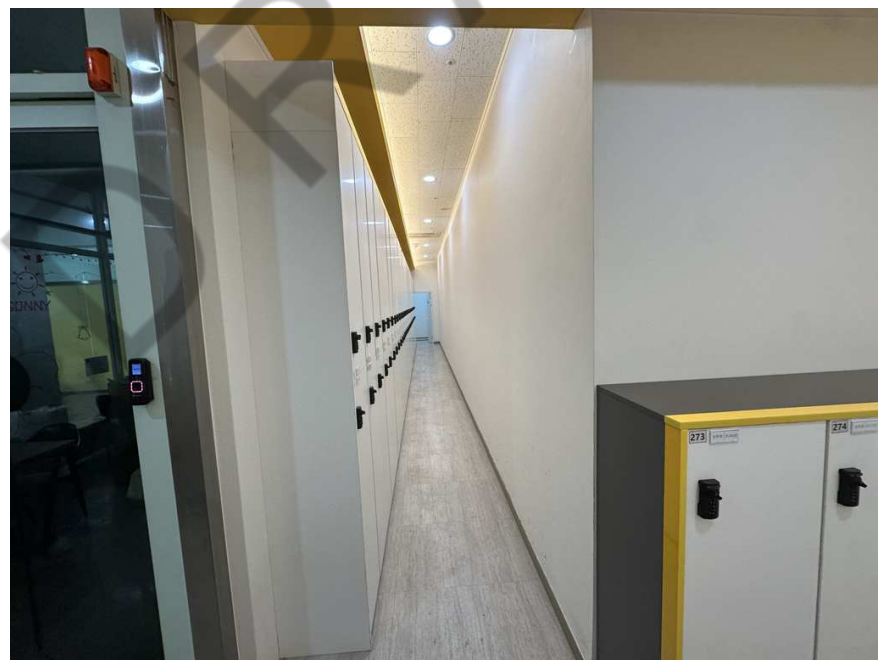


203-1호~210호

DRAFT

사 진 용 지

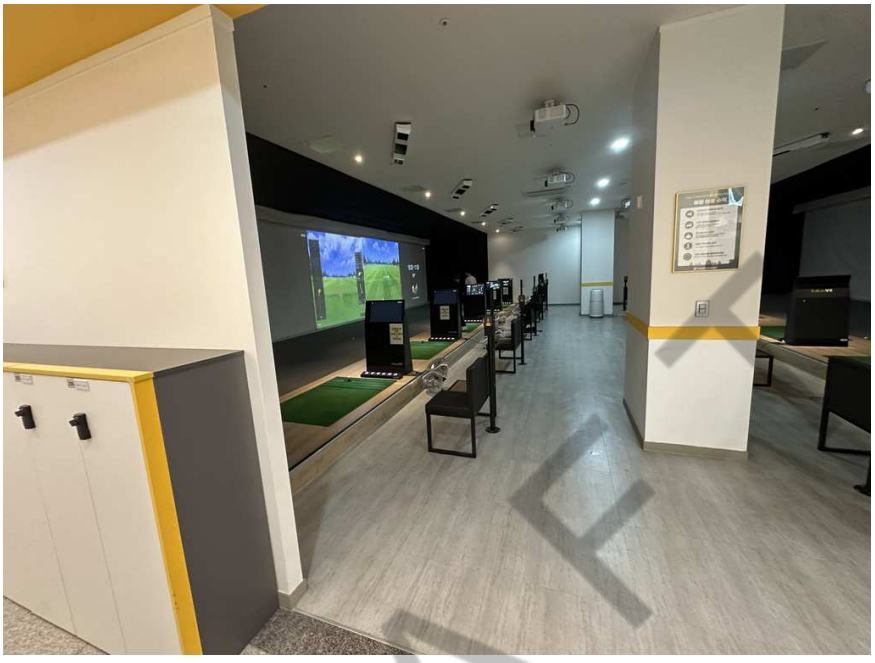
203-1호~210호 2



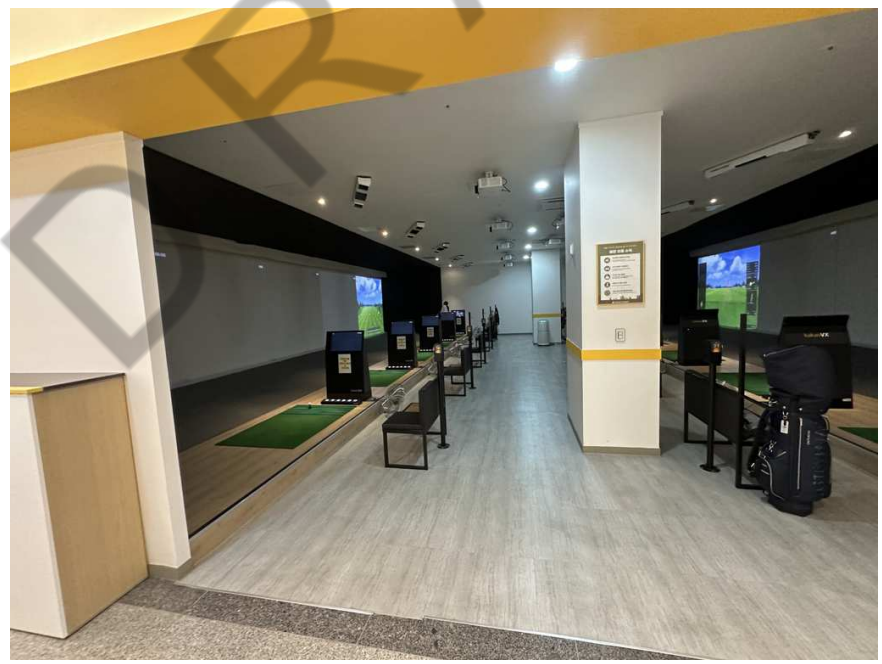
203-1호~210호 내부 1

DRAFT

사 진 용 지



203-1호~210호 내부 2



203-1호~210호 내부 3

DRAFT

사 진 용 지

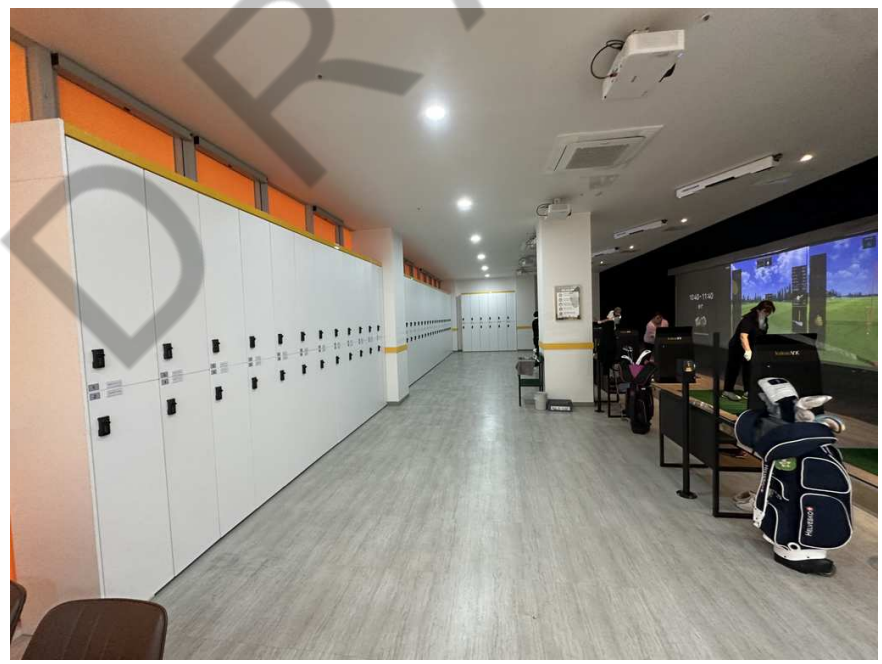
211호~214호

211호~214호 내부

DRAFT

사 진 용 지

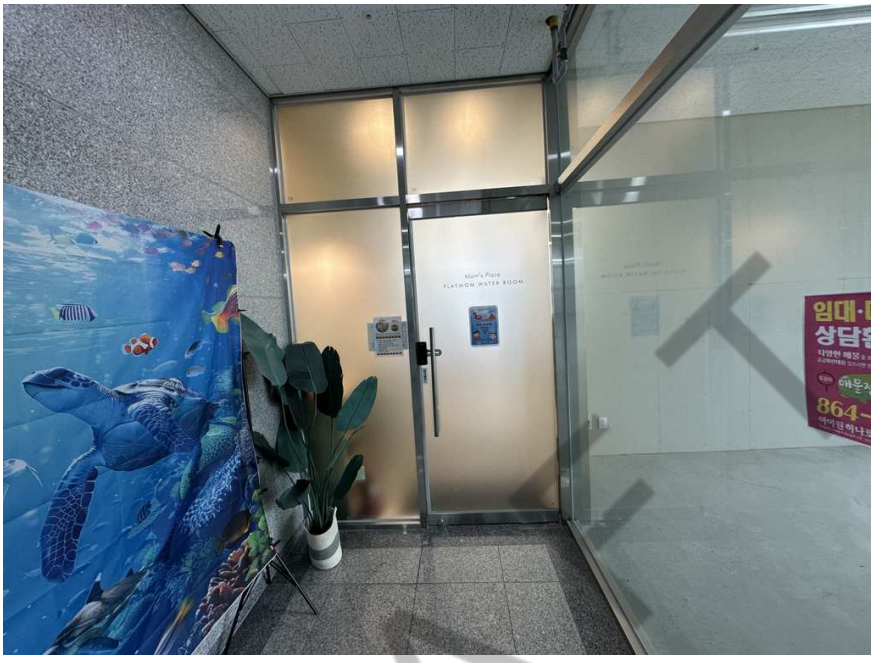
215호~218호



215호~218호 내부

DRAFT

사 진 용 지



301호

303-1호~314호

사 진 용 지

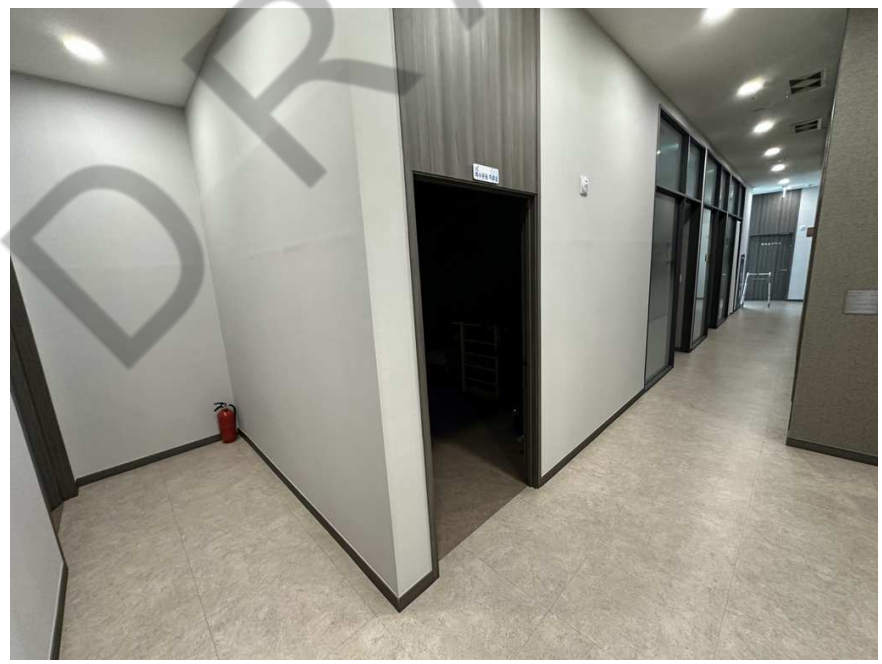
303-1호~314호 2

303-1호~314호 내부 1

DRAFT

사 진 용 지

303-1호~314호 내부 2



303-1호~314호 내부 3

DRAFT

사 진 용 지

공용부분 점유부분

409호

사 진 용 지

409호 내부

410호~411호

DRAFT

사 진 용 지

410호~411호 내부

413호